



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E  
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT; TERRITORIO, AMBIENTE E  
AGRICOLTURA

UFFICIO SEGRETERIA ISTITUZIONALE

PERVENUTO A: IV COMMUNE

IN DATA: 29.03.2016

## **RELAZIONE DI MAGGIORANZA AL PROGETTO DI LEGGE "MODIFICHE ALLA LEGGE 29 GENNAIO 1992 N.7 – PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) PER LA CREAZIONE DI SERVIZI UTILI ALLA COMUNITA' E ALLE IMPRESE".**

Il Progetto di Legge "Modifiche alla Legge 29 Gennaio 1992 N.7 – Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per la creazione di servizi utili alla comunità e alle imprese" è stato esaminato dalla competente Commissione Consiliare Permanente Igiene e Sanità, Previdenza e Sicurezza Sociale, Politiche Sociali, Sport, Territorio, Ambiente e Agricoltura nella seduta del 14 marzo u.s.

Il progetto di legge in oggetto, come si evince dal titolo del provvedimento stesso, individua alcune modifiche di destinazione urbanistica all'attuale strumento di pianificazione generale del territorio per agevolare nuovi investimenti in favore della comunità e per la realizzazione di servizi utili alle imprese sammarinesi che da molti anni operano all'interno del territorio, nonché per il recupero e l'adeguamento di importanti infrastrutture private. Nella fattispecie le modifiche riguardano:

- la creazione di aree in località Cà Martino – Cà Amadore e Ciarulla ove effettuare lo stoccaggio di materiali inerti e di un'area per i servizi dell'AASS in località Ciarulla;
- l'adeguamento della Casa di prima accoglienza sita in località San Michele;
- la creazione di un'area di sviluppo da destinare a terziario in Montegiardino.

In apertura dei lavori il Segretario di Stato per il Territorio ed Ambiente, Antonella Mularoni, ha ricordato ai membri della Commissione che, ai sensi degli articoli 3 e 4 della Legge 19 Luglio 1995 N.87, la variante in oggetto è stata sottoposta alle stesse procedure di approvazione dello strumento urbanistico originario e come dopo l'approvazione in prima lettura in Consiglio Grande e Generale la stessa sia stata depositata alla libera visione del pubblico presso la sede dell'Ufficio di Pianificazione Territoriale (Ufficio Urbanistica) per la durata di quaranta giorni consecutivi. Entro i sessanta giorni successivi chiunque poteva presentare osservazioni. Entro il predetto termine non sono state presentate osservazioni e/o richieste di chiarimenti ed anche il Governo, la Maggioranza e la Minoranza, prima dell'esame del progetto di legge in oggetto, non hanno presentato proposte di modifica rispetto al testo presentato in prima lettura.

I Consiglieri di Minoranza, durante il dibattito in apertura del comma, hanno manifestato contrarietà al progetto di legge presentato in particolare nella parte riguardante le trasformazioni delle aree attualmente previste da "Zone Agricole" a "Zone a deposito a materiale all'aperto a Piano Particolareggiato". A tal proposito la Minoranza ha chiesto al Governo che cosa sia cambiato rispetto alla precedente variante di PRG del 2014 in quanto già allora erano state proposte modifiche al PRG per la creazione di depositi in località Cà Martino – Cà Amadore, ritirate dal Governo prima dei lavori della Commissione. Inoltre, nonostante la Commissione per la Tutela



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E  
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT; TERRITORIO, AMBIENTE E  
AGRICOLTURA

Ambientale abbia rilasciato in passato autorizzazioni temporanee per lo stoccaggio dei materiali inerti, ritengono la modifica di destinazione urbanistica in oggetto impostata come una sanatoria e come tale, anziché essere perseguita con gli strumenti di legge, mettono in evidenza come il Governo abbia deciso di procedere al rilascio di una autorizzazione non più temporanea. In definitiva la Minoranza ritiene le sanatorie devastanti per la gestione del territorio e come le stesse siano indicatrici di una mancanza di pianificazione degli interventi, anche se riconoscono che la problematica dei depositi dei materiali inerti da sempre esiste e come le Ditte del settore abbiano la necessità di un deposito di inerti per lavorare in territorio pena la chiusura delle stesse.

Infine la Minoranza ha richiesto informazioni circa la variante di destinazione urbanistica proposta dal Governo per l'area sita in Montegiardino (ex Villa Filippi) ed in particolare per conoscere se l'intera area è stata acquistata da un principale Istituto Bancario Sammarinese e che tipo di progetto si intende realizzare.

Prima di passare ad una breve descrizione del contenuto di ogni singolo articolo, i Consiglieri di Maggioranza intervenuti hanno subito chiarito le osservazioni poste dalla Minoranza confermando quanto da loro evidenziato relativamente al fatto che la problematica dei depositi di materiale inerte è una problematica che da sempre esiste. Inoltre, è stato fatto notare che parte delle risposte sono già scritte nella relazione accompagnatoria del progetto di legge; infatti all'interno della stessa è stato riportato che *"la maggior parte dei depositi di inerti, anche se idonei e utilizzati da anni a tale scopo, sono ubicati in aree urbanistiche non compatibili"*. In aggiunta sono state spiegate le motivazioni per cui con un emendamento presentato al progetto di legge di variante di PRG del 2014 le aree destinate al deposito di materiale inerte sono state eliminate e come il nuovo progetto di legge abbia preso in considerazione tutte le realtà aziendali operanti nel settore ed ha cercato di dare una risposta complessiva. Infine, ma in realtà come prima cosa, è stato evidenziato come l'attuale strumento di pianificazione generale del territorio e le successive leggi in materia di urbanistica ed edilizia non includano una destinazione urbanistica compatibile per lo stoccaggio e la lavorazione dei materiali inerti effettuate dalle aziende del settore. Pertanto la ratio del progetto di legge è stata quella di introdurre una chiara destinazione urbanistica ove coloro che operano nel settore potranno farlo in linea con i parametri di legge e con le prescrizioni che le Commissioni competenti vorranno suggerire per la mitigazione ambientale e per la tutela e la salvaguardia del territorio. Sulla variante di PRG proposta dal Governo in località Montegiardino è stato messo in evidenza come, ad oggi, uno tra i principali edifici storici con valore di monumento riversi in condizioni precarie e come lo stesso, compresa l'area adiacente, non sia debitamente valorizzato. Il nuovo progetto vuole recuperare l'edificio storico monumentale con un intervento di restauro scientifico comprensivo del recupero degli edifici accessori, inserendo all'interno dell'area adiacente un parcheggio per la nuova struttura che sarà adibita al pubblico, valorizzando nel contempo l'intera area per metterla a disposizione della cittadinanza.

Il Segretario di Stato, al termine del dibattito generale, ha chiarito che le imprese che effettuano il deposito e la lavorazione di inerti non operano fuori legge come asserito da alcuni Consiglieri di Minoranza bensì mediante licenze provvisorie; ora la domanda a cui il Governo ha voluto dare una risposta è la seguente: le aziende che non



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E  
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT; TERRITORIO, AMBIENTE E  
AGRICOLTURA

possono più operare con licenze provvisorie devono chiudere o le mettiamo in condizioni di operare? Il Governo ha scelto di metterle in condizioni di operare in un contesto idoneo e sicuro, anche perché il nostro Paese è tenuto ad individuare delle aree per il deposito degli inerti, non può pensare di portarli tutti fuori del nostro territorio. Riferisce inoltre che gli uffici competenti hanno espresso pareri favorevoli e sottolinea come l'economia del Paese passa anche attraverso lo sviluppo di questo settore. Infine si domanda se le critiche della Minoranza siano coerenti, in quanto quando il Governo sceglie di individuare nuove aree per insediamenti che comportano sviluppo non va bene perché si spreca altro territorio, quando invece valuta di destinare a certi fini aree già di fatto utilizzate da tempo per tali fini non va bene lo stesso. Chiede alla Minoranza, se non vanno bene quelle scelte dal Governo con l'avallo dei competenti uffici, di indicare le aree all'interno del territorio che ritiene idonee per il deposito degli inerti.

Procedendo ad una breve analisi dell'articolato, agli **articoli 1, 2, 3 e 4** non sono stati presentati emendamenti rispetto al testo approvato in prima lettura.

I consiglieri di Minoranza sulla modifica della destinazione urbanistica proposta in questi articoli hanno osservato che, in generale, le varianti di PRG peggiorano il territorio e producono piccoli squilibri rispetto all'impostazione originale dettata in sede di elaborazione del PRG.

La Maggioranza ha evidenziato che sulla problematica è stata effettuata una valutazione di carattere generale e quindi l'intervento proposto non può essere considerato come un intervento spot, infatti la precedente variante è stata ritirata dal Governo per dar luogo ad una valutazione complessiva delle problematiche riguardanti le aziende del settore. Infine l'articolo 3 prevede la possibilità di realizzare un nuovo centro per lo stoccaggio dei rifiuti provenienti dall'estensione della raccolta differenziata con metodo "porta a porta" per la parte bassa del territorio. Inoltre, hanno ricordato che la raccolta domiciliare spinta denominata porta a porta è stata ulteriormente rafforzata, come ampiamente illustrato nel recente dibattito effettuato in Consiglio Grande e Generale nella seduta del febbraio scorso. Su quest'ultimo aspetto il Segretario di Stato per il Territorio e l'Ambiente ha rassicurato sul fatto che gli impianti di biocelle verranno realizzati sulla base delle effettive esigenze e i progetti per la realizzazione degli stessi saranno sottoposti alla valutazione delle competenti commissioni.

**All'art.5** - rispetto al testo approvato in prima lettura non sono stati presentati emendamenti. Con questo articolo si intende variare una piccola area da "Zona BE Aree ad intervento diretto" a "Zona a servizi a piano particolareggiato" per consentire di uniformare il fabbricato adibito a Centro di Accoglienza all'area adiacente già destinata a "Zona per i Servizi a Piano Particolareggiato".

**All'art.6** - rispetto al testo approvato in prima lettura non sono stati presentati emendamenti. Con questo articolo si intende variare una parte dell'area agiamentaria facente parte dell'immobile ex Villa Filippi Montegiardino per consentire il recupero dello stesso e introdurre nuove funzioni necessarie al completamento di un progetto funzionale alla nuova proprietà. L' Istituto bancario Asset Banca intende recuperare l'immobile in oggetto, di notevole interesse storico, per scopi di rappresentanza, in



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E  
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT; TERRITORIO, AMBIENTE E  
AGRICOLTURA

linea con quanto già avvenuto per Villa Manzoni di Dogana, interamente ristrutturata dall'Ente Cassa di Faetano. Il progetto della nuova proprietà, inoltre, prevede che sull'area adiacente venga realizzato un immobile di servizio, con il contestuale recupero dell'intero parco della Villa che poi verrà messo a disposizione della cittadinanza. Nel relativo allegato "E", vengono prescritte le relative funzioni ammesse all'interno della nuova zona urbanistica R230 Montegiardino. A questo allegato, con un emendamento è stata introdotta l'obbligatorietà di un progetto edilizio unitario con l'edificio incluso in zona A3. Tale modifica permetterà anche in futuro di effettuare un progetto unico per entrambe le zone urbanistiche.

In definitiva il Governo e la Maggioranza con il presente progetto di legge ritengono di aver apportato integrazioni allo strumento di pianificazione generale del territorio utili a creare nuove opportunità di sviluppo per l'economia del Paese.

Al termine della discussione dei singoli articoli il Progetto di Legge, comprensivo dell'emendamento presentato dal Governo all'allegato "E", è stato approvato a Maggioranza con 7 voti favorevoli, 3 contrari e 2 astenuti.

Vorrei concludere auspicando che il Progetto di Legge emendato dalla IV Commissione Consiliare Permanente possa essere definitivamente approvato a larga maggioranza dall'aula consiliare.

**Il Relatore di Maggioranza**

**Stefano Canti**